PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

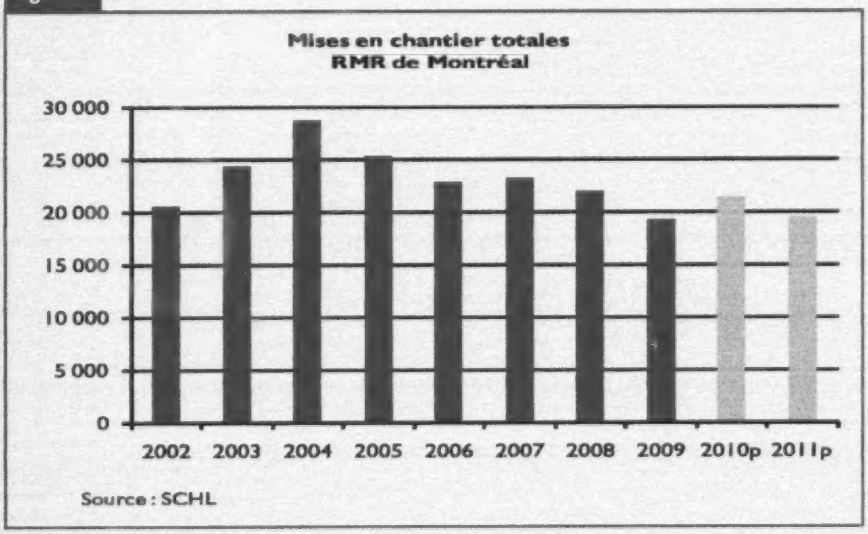
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Stabilité du marché de l'habitation de la RMR de Montréal en 2011

En 2010, le rythme de l'activité sur le marché de l'habitation montréalais a fait écho au mouvement en deux temps qui a caractérisé le marché en 2009. Après avoir atteint des niveaux exceptionnellement élevés sur les marchés de la revente et du neuf en première moitié d'année, la demande d'habitations est désormais d'autant plus tempérée que les effets de rattrapage et de devancement de la demande se sont atténués. L'année 2010 se terminera en hausse, aussi bien sur le marché de la revente que sur celui du neuf. L'activité en 2011 sera stable : le marché de la revente sera caractérisé par une moins grande volatilité, tandis que le marché du neuf ralentira en raison du desserrement du marché de la revente et de la conjoncture économique. [1]

Figure 1



[1]Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 Stabilité du marché de l'habitation de la RMR de Montréal en 2011
2 Contexte économique
2 Les taux hypothécaires
2 Immigration en hausse
3 Marché de la revente
3 Marché du neuf
5 Marché locatif
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Contexte économique

L'économie québécoise enregistrera une croissance de près de 3,0 % en 2010, et ce, malgré le climat actuel d'incertitude entourant la conjoncture économique mondiale. Selon nos prévisions, le Québec connaîtra une expansion économique modérée en raison de la lenteur de la relance économique des États-Unis, son principal partenaire commercial. L'économie du Québec devrait croître d'environ 2,4 % en 2011.

Dans la RMR de Montréal, la progression de l'emploi a emboîté le pas au rebond de l'activité économique et devrait se chiffrer à 3,1 % en 2010 et le taux de chômage, à 8,6 %. Le nombre d'emplois a augmenté de façon soutenue au début de l'année, mais tend désormais à se stabiliser. En fait, cette année, le marché du travail a récupéré plus d'emplois qu'il en avait perdu lors du ralentissement de l'an dernier. Soutenu par l'activité sur le marché de l'habitation, le secteur de la construction et le secteur financier sont ceux qui ont le plus bénéficié de la reprise de l'emploi. En outre, l'emploi dans le secteur de la construction a dépassé le sommet qu'il avait atteint au cours de 2008. Ailleurs sur le marché du travail montréalais, l'emploi dans le secteur du commerce, et plus particulièrement le commerce de détail, a aussi connu un rebond important. Au total, la RMR enregistrera une création nette de près de 59 000 emplois en 2010.

De pair avec la croissance économique moins soutenue, la progression du marché du travail sera moins forte en 2011. Cette progression continuera de soutenir la demande d'habitations mais de façon plus modérée qu'en 2010. Le nombre d'emplois enregistrera une hausse de 1,0 % en 2011, tandis que le taux de chômage descendra à 8,0 %.

Les taux hypothécaires

Le 8 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour : elle l'a fait passer de 0,75 à 1,00 %. C'est la troisième majoration de 25 points de base à laquelle elle procède depuis avril 2010, mois où le taux se situait à son niveau le plus bas de tous les temps, c'est-à-dire 0,25 %. Vu que le taux du financement à un jour restera sans doute stable, les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient eux aussi demeurer à leurs niveaux actuels.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie était plus limitée.

Immigration en hausse

Grâce à la croissance soutenue de la migration internationale, le solde migratoire de la province s'améliorera cette année et l'an prochain. En effet, la migration internationale fera contrepoids à la migration interprovinciale qui accusera un déficit grandissant au cours de le la prochaine année. Le Québec verra ainsi son bilan migratoire s'établir à 50 000 personnes en 2010 et à 52 000 personnes en 2011, en hausse de 1,1 et de 4,0 %, respectivement.

D'ailleurs, s'il atteint son objectif, le gouvernement du Québec attirera 55 000 immigrants dans la province en 2010. Comme la région métropolitaine de recensement de Montréal tend à attirer la vaste majorité des nouveaux arrivants au Québec, elle verra son nombre d'immigrants croître en 2010 et en 2011. À l'instar de la province, sans une immigration élevée, la RMR afficherait un solde migratoire négatif puisqu'elle perd année après année plus de gens qu'elle n'en attire au profit des autres régions du Québec et des autres provinces canadiennes. Ces afflux de nouveaux arrivants viendront donc soutenir le bilan migratoire de la région qui s'élèvera à 39 492 en 2010 et à 40 000 en 2011, en hausse de 31.3 et de 1,3 %, respectivement.

Comme les immigrants tendent à opter pour un logement en location à leur arrivée, l'accroissement de la migration internationale viendra soutenir la demande dans ce segment du marché en 2010 et en 2011.

Marché de la revente

L'année 2010 a été caractérisée par un mouvement de balancier de grande amplitude sur le marché de la revente. Le rebond de l'activité entamé à la fin de 2009 s'est poursuivi au début de l'année, et ce, jusqu'au mois de mai, où l'activité a adopté un rythme beaucoup plus modéré. Les effets de rattrapage et de devancement de la demande, attribuables à la reprise de l'activité économique et aux hausses attendues des taux hypothécaires, se sont en effet progressivement estompés. Au final, malgré ce repli, les ventes MLS® afficheront un bilan positif en 2010 : elles enregistreront une légère hausse de 0,5 %. La combinaison du volume soutenu des transactions du début de l'année et de l'offre restreinte par le faible nombre de nouvelles inscriptions sur le marché a engendré une forte progression des prix. Ainsi, en 2010, le prix MLS® moyen augmentera de 7,7 %, pour s'établir à 296 000 $.

En 2011, le rythme des transactions sur le marché de la revente sera beaucoup plus stable. La croissance de l'emploi et de l'économie viendra soutenir la demande d'habitations existantes. Cependant, la progression de la demande sera tempérée l'an prochain par le devancement des transactions conclues en 2010 par de nombreux acheteurs et par une hausse éventuelle des taux d'intérêt. Au final, le marché de la revente connaîtra en 2011 un niveau d'activité relativement stable, avec la conclusion de 42 600 ventes MLS®, comparativement à 42 000 en 2010. La moins grande volatilité de la demande en 2011 exercera moins de pression sur l'offre, qui augmentera en raison de la croissance des nouvelles inscriptions qui viendront alimenter le marché. Les inscriptions courantes se chiffreront alors à 24 000, en hausse de 11,6 % comparativement à leur niveau de 2010 (21 500). Ainsi, le marché de la revente sera plus équilibré et de moins en moins à l'avantage des vendeurs. De cette dynamique résultera une croissance des prix moins prononcée : en 2011, le prix MLS® moyen augmentera 2,4 %, pour atteindre 303 000 $.

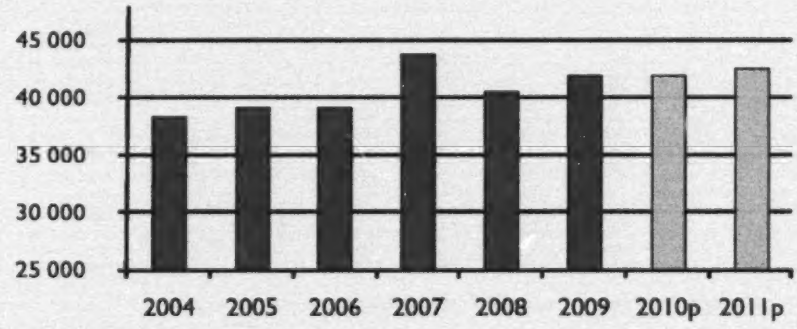
Avec un marché de la revente à l'avantage des vendeurs en 2010, la croissance des prix sera soutenue et dépassera 7 % dans l'ensemble des segments d'habitations. En 2011, le segment de la copropriété sera le premier à s'équilibrer avec une offre plus en phase avec la demande. Les segments de la maison unifamiliale et des plex resteront à l'avantage des vendeurs, avec une offre toujours limitée. Les croissances de prix reflèteront une demande moins volatile, tempérée par le devancement des transactions conclues en 2010 et une hausse éventuelle des taux hypothécaires. La progression des prix devrait être inférieure à 3,5 %, quel que soit le segment du marché.

Marché du neuf

La construction résidentielle a connu une forte croissance en 2010. La demande sur le marché du neuf a été soutenue par la rareté de l'offre observée sur le marché de la revente en début d'année, par les taux hypothécaires particulièrement bas et par l'amélioration des perspectives économiques. Faisant écho à la détente du marché de la revente, la construction d'habitations a aussi progressivement perdu de son intensité au cours de la deuxième moitié de l'année, en particulier du côté des maisons individuelles. En tout, 21 400 habitations seront mises en chantier cette année, soit 11,2 % de plus que l'an dernier.

Figure 2

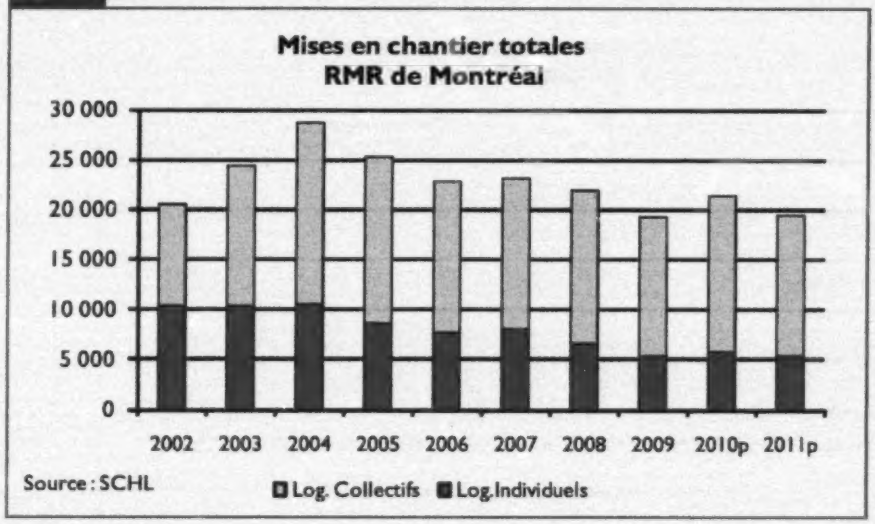
Transactions enregistrées sur le réseau MLS®
RMR de Montréal



Source : FCIQ par Centris®
Prévisions : SCHL

La construction résidentielle dans la métropole reviendra à un niveau moins soutenu en 2011 et davantage en phase avec le rythme de l'économie. On prévoit la construction de 19 500 habitations en 2011, une baisse de 8,9 % par rapport à 2010. Ce repli sera plus important du côté des logements collectifs (10,8 %) que du côté des maisons individuelles (3,5 %) qui ont déjà entamé un ralentissement en 2010.

Figure 3



Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'établira à près de 5 700 en 2010, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport à l'an dernier. Comme le marché de la revente sera plus équilibré en 2011, la demande sur le marché du neuf sera moins soutenue dans ce segment. En conséquence, 5 500 maisons individuelles devraient être entamées en 2011, soit 4 % de moins qu'en 2010. Les niveaux de construction de maisons individuelles seront inférieurs à la moyenne des dix dernières années (près de 8 000), conséquence de la croissance des prix et du déplacement d'une partie de la demande vers les logements plus abordables. C'est de nouveau sur la Rive-Nord qu'on trouvera le plus de mises en chantier de maisons individuelles, où un peu plus de quatre logements mis en chantier sur dix seront des maisons.

Dans le segment des logements collectifs, 15 700 fondations seront coulées en 2010 et 14 000 autres le seront en 2011. La copropriété occupera la part la plus importante de la construction résidentielle dans le grand Montréal : plus de quatre logements mis en chantier sur dix seront des copropriétés. En 2010, les mises en chantier de copropriétés se chiffreront à près de 10 000, ce qui correspond au niveau record enregistré en 2004 (10 053). Étant donné la croissance soutenue des prix et le niveau historiquement faible des taux d'intérêt observés en 2010, la copropriété a représenté une façon abordable d'accéder à la propriété et a attiré de nombreux premiers acheteurs. Toutefois, la construction de copropriétés diminuera de 18 % en 2011 pour retrouver son niveau moyen d'activité depuis 2003. Ce segment connaîtra l'an prochain une phase d'absorption plus longue, résultat de l'effet conjugué d'une demande moins soutenue sur le marché du neuf et de l'arrivée sur le marché d'un nombre important d'unités mises en chantier en 2010. L'île continuera d'enregistrer la moitié des mises en chantier de copropriétés de la RMR de Montréal en 2011, et près du quart des copropriétés seront construites sur la Rive-Sud. Les maisons jumelées et en rangée, l'autre segment abordable, tireront bien leur épingle du jeu en 2010 et 2011 et composeront 12 % des nouveaux logements mis en chantier. Ces types d'habitation verront leurs mises en chantier augmenter de 18 % en 2010, puis rester relativement stables en 2011.

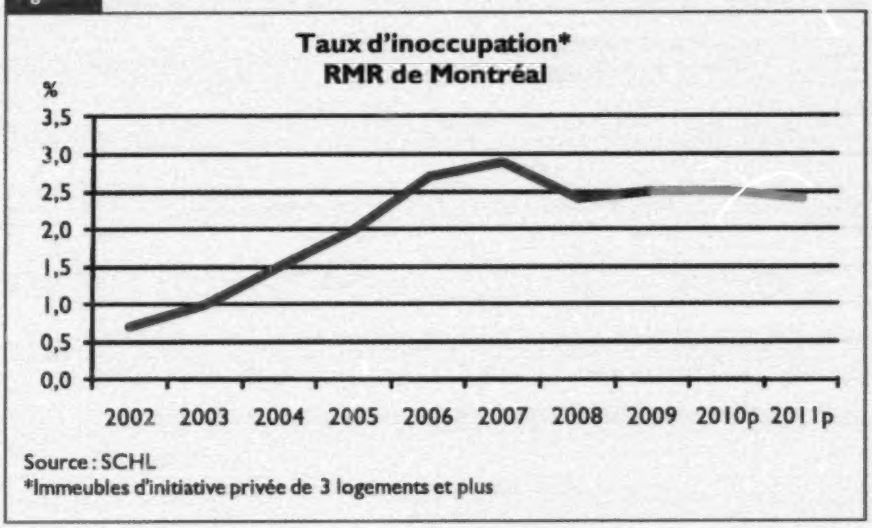
Quant à eux, les logements locatifs verront leur rythme de construction se stabiliser en 2011, après avoir ralenti en 2010, selon nos prévisions. L'évolution du niveau d'activité dans ce segment s'expliquera en grande partie par le ralentissement de la construction de résidences pour personnes âgées. Actuellement, ce marché est en phase d'absorption et fait face à une croissance limitée du nombre d'aînés.

Marché locatif

En 2010, le taux d'inoccupation des logements locatifs demeura stable, à 2,5 %, dans la RMR de Montréal. Cette stabilité découle de deux facteurs ayant des effets divergents. D'une part, les bas taux hypothécaires continueront de se traduire par un fort mouvement d'accession à la propriété en 2010. D'autre part, la hausse du nombre de nouveaux arrivants et la croissance de l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans maintiendront la demande de logements locatifs et viendront contrebalancer le départ de locataires vers le marché de la propriété. Ces mouvements contraires s'annuleront pour préserver la situation actuelle sur le marché locatif.

En 2011, le mouvement d'accession à la propriété se poursuivra, mais son ampleur sera plus limitée. Ainsi, sous l'effet conjugué de la hausse du bilan migratoire et de la stabilité de l'offre de logements, le taux d'inoccupation diminuera quelque peu pour s'établir à 2,4 % en 2011.

Figure 4



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Résumé des prévisions
RMR de Montréal
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	43 666	40 441	41 755	42 000	0,6	42 600	1,4
Nouvelles inscriptions MLS®	70 819	74 781	69 383	20 300	-70,7	23 400	15,3
Prix MLS® moyen ($)	251 423	262 616	274 842	296 000	7,7	303 000	2,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	8 013	6 602	5 446	5 700	4,7	5 500	-3,5
Logements collectifs	15 220	15 325	13 805	15 700	13,7	14 000	-10,8
Jumelés	758	922	1 010		s.o.		s.o.
Maisons en rangée	665	1 034	1 231		s.o.		s.o.
Appartements	13 597	13 264	13 084		s.o.		s.o.
Tous types de logement confondus	23 233	21 927	19 251	21 400	11,2	19 500	-8,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	310 127	340 757	355 089	366 000	3,1	373 000	1,9
Jumelés	213 425	239 340	257 248	270 000	5,0	278 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,3	4,9	2,3	2,4	-	2,1	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,9	2,4	2,5	2,5	-	2,6	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	647	659	669	678	-	685	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	1 902 600	1 900 100	1 880 400	1 912 800	1,7	1 935 000	1,2
Croissance de l'emploi (%)	2,5	-0,1	-1,0	1,7	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	7,0	7,4	9,2	9,0	-	8,3	-
Migration nette	19 597	25 495	30 068	40 000	33,0	44 400	11,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®. Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

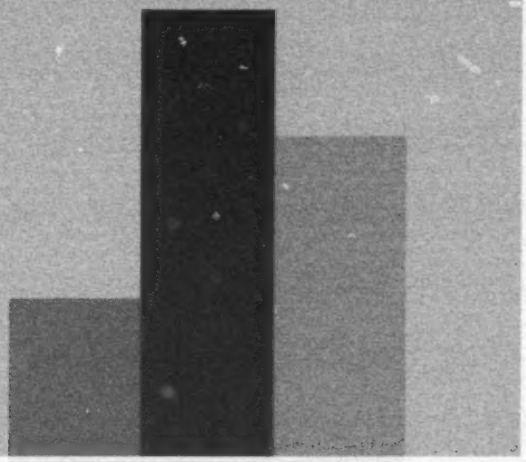
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64293_2010_B02